

el Ayuntamiento.

7. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

8. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

CAPITULO 3.5.2 CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 3.5.2.1 Contenido de los Planes Parciales

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se determina en el artículo 2.2.2, que se elaborarán con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se precisen, teniendo como referencia al sector que se desarrolle y las prescripciones de la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 3.5.2.2 Desarrollo y ejecución de los Planes Parciales

1. Estudios de Detalle

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con el contenido y las condiciones determinadas en el Título II.

2. Proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras

b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

c) Planos de proyecto y de detalle.

d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

e) Mediciones

f) Cuadro de precios descompuestos

g) Presupuesto

3. Todos los documentos citados deberán ajustarse a la normativa general de los mismos, que señala la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos que lo precisen con los generales del municipio y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 3.5.2.3 Condiciones de la ordenación

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación además de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales de uso similar al del sector, por lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las de las áreas similares, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

f) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

g) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda

h) La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento y las Normas Urbanísticas Regionales.

i) El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos, para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.

j) Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares -arroyos, vauadas, etc.— se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

k) Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la Proyección de sus copas. Se permitirá trasplantar

aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones de las N.S.P. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Artículo 3.5.2.4 Condiciones de la edificación y de los usos

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título V.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación mas coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

3. Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de núcleo o asentamiento urbano específico.

4. De los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse, a los efectos que nos ocupan por las características en los sectores del suelo urbanizable residencial de segunda vivienda e industrial, los siguientes:

4.1 El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia, aunque en última instancia sigue presente como referente obligado. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. Formalmente, la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes, o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.

4.1 El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo, en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. Las ordenaciones de este tipo, aun cuando puedan compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan porque la edificación se organiza en relación a su parcela.

5. Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el Título IV.

SUBCAPITULO 3.5.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

Artículo 3.5.3.1 1. Fichas particulares

1. Cada uno de los sectores del suelo urbanizable, tiene sus condiciones reflejadas en su ficha correspondiente, que se incluyen a continuación.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas normas en sus Títulos IV y V, y cuanto les fuere de aplicación del Título VI.

2. Alcance de las determinaciones particulares

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo, pudiendo alterarse, en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos en una cuantía no mayor que el diez por ciento (10%) de la comprendida en la delimitación. Ninguna alteración de sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos dotacionales, a parques y jardines o circulación.

b) Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tienen carácter de determinación de N.S.P. y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

c) Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones de las N.S.P. para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación.

Cuando exista vinculación expresa sobre la localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo de las N.S.P. podrá proceder a reajustar en la forma; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna. En todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación de las N.S.P.

Artículo 3.5.3.2

1. SECTOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE SEGUNDA RESIDENCIA DE RIO TORTILLO Y CONEJERAS.

1.1 Descripción y delimitación

Se emplaza en el margen occidental de la ctra. N-III de Soria a Pamplona, pudiéndose dividir a efectos de su descripción y delimitación en dos partes. La zona mas septentrional, en los alledaños del río Tortillo tiene como límite norte la división del término municipal con el de Albelda y su límite oriental lo conforma la Ctra. N-111.